
GEMEINDE OBRIGHEIM

ERGÄNZUNGSSATZUNG „AM RÖMISCHEN PFAD, ERWEITERUNGSPLAN II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelung der Oberflächenwasserversickerung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Bereich A

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

Bereich B

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- maximale Grundflächenzahl: 0,6
- maximale Firsthöhe: 10,00 m Diese Höhe gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Fördereinrichtungen.
- maximale Traufhöhe: 9,50 m

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten/ Gewerbebetrieb
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Falls gemäß Punkt 1 Nr. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen Wohnungen zulässig sind, können pro Betrieb insgesamt höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber (beide Wohnungen zusammen) in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

6. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 Vor Hallen und Garagen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden und deren Einfahrten zur Straßen hin orientiert sind, ist eine zusätzliche Abstands- bzw. Abstellfläche zur Straßenbegrenzungslinie von mindesten 6,00 m Länge zu schaffen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelung der Oberflächenwasserversickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der Westlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige, stufige Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Pro 50 m² Hecke ist zusätzlich ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Auf den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen sind Streuobstwiesen mit alten Sorten (1 Baum pro angefangener 100m² Fläche) anzulegen. Zu verwenden sind hierbei Obst-Hochstämme aus der Artenliste im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz. Die Fläche soll als extensive Wiesengesellschaft ausgebildet werden. Die Fläche darf nur 1-2 Mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben oder eingemulcht werden. Es muss abgefahren werden.

Schutz von Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach dem Bauende mechanisch zu lockern.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 100m² Parkplatzfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die neu angelegten Böschungflächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die bestehende Wiesenfläche im Südwesten des Plangebietes ist zu erhalten.

Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu verwenden.

Die für die zuvor genannten Maßnahmen geeigneten Arten für Neupflanzungen sind der Artenliste im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz zu entnehmen.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS LG 4 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf diesen zurückzuhalten und zu verdunsten oder zu versickern.

Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Parkplatzflächen sowie Wirtschafts- und Fußwege nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S.358).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
-
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 - 1.1 Dachform
Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind geneigte Dächer zulässig. Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 Grad werden ausnahmsweise für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports zugelassen und sind zu begrünen.
 - 1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 20 - 45 Grad. Diese Festsetzung gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports nicht.
 - 1.3 Für Hallen gelten die unter 1.1 und 1.2 genannten Festsetzungen nicht.
 - 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - 2.2 Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
 - 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

Zum Schutz der Tierwelt sind Baum- und Gehölzfällarbeiten außerhalb der Vegetationsperioden durchzuführen.

Im Planbereich befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, bezüglich der genauen Lage ist sich im Vorfeld der Bauausführungen bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zu erkundigen. Diese Anlagen sind bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden, vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bausausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden sowie aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Bauausführenden haben sich daher im Vorfeld der Baumaßnahmen bei der Deutschen Telekom AG, Bereich Projektierung und Baubegleitung, Kaiserslautern bzw. über den Internetzugang TAK - Trassenauskunft Kabel der Deutschen Telekom AG über die genaue Lage zu informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG sind zu beachten.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der östlich des Plangebietes gelegenen DB-Strecke entstehenden Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase etc.) hingewiesen. Die Bahnstrecke ist planfestgestellt. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keinerlei Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Es obliegt den Anliegern, erforderlichenfalls für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bezüglich des Baugrundes sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 sowie DIN 4124 zu beachten.

Im Interesse des Schutzes potenzieller Bodendenkmäler müssen folgende Punkte beachtet werden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten beim Servicebereich Bildung, Kultur und Sport sowie der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Die Punkte 1 und 2 entbinden den Bauträger / Bauherrn nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um, in Absprache mit den ausführenden Firmen, Rettungsgrabungen planmäßig nach den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchführen zu können. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen können von Seiten des Bauträgers / Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich werden.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6. Auch evtl. im Plangebiet vorhandene Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern oder zumindest zurückzuhalten (Teilwassermengen können auch verdunsten). Diese Wässer können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Neben den Vorteilen, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Die Vorgaben des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz (Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einfriedungen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen, auch gegenüber der angrenzenden Wirtschaftswege.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Obrigheim
Frankenthal, im August 2010/S244/TF 100826**



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER / ARCHITEKT

Stadtplanung
Raum- &
Umweltplanung
Sportstättenplanung
Architektur

Virchowstr. 23
67227 Frankenthal
T: 06233 - 366 566
F: 06233 - 366 567
www.mbplan.de

Bgm.-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
T: 0621 - 657 92 66
F: 0621 - 657 92 67
info@mbplan.de